NYONG CHIN KHEAN & YANG LAIN lwn. PENDAFTAR HAKMILIK TANAH, KEDAH DARUL AMAN

MAHKAMAH TINGGI MALAYA, ALOR SETAR
ABU BAKAR KATAR PK
[SAMAN PEMULA NO: 24NCvC-510-05-2014]
4 FEBRUARI 2015

UNDANG-UNDANG TANAH: *Hartanah – Sewa beli – Surat hakmilik dalam pendaftaran tanah – Pengendorsan 'Lot Untuk Orang Melayu' – Permohonan membatalkan catatan 'Lot Untuk Orang Melayu' dengan serta merta – Tindakan Pihak Berkuasa Negeri dalam memutuskan pengendorsan 'Lot Untuk Orang Melayu' – Sama ada lebih kepada polisi kerajaan – Sama ada dimasukkan dalam sekatan kepentingan – Sama ada penetapan syarat kepentingan 'Lot Untuk Orang Melayu' bercanggah dengan niat Parlimen – Kanun Tanah Negara, s. 124(5)(c)*

Melalui satu perjanjian sewa beli, plaintif-plaintif telah membeli hartanah di Daerah Kulim, Kedah kira-kira 3449 kaki persegi bersama dengan bangunan perindustrian yang didirikan di atasnya ('hartanah tersebut') daripada pemaju iaitu Evergreen Quality Wood Products Sdn Bhd dengan harga RM779,688. Plaintif-plaintif telah membayar penuh harga belian hartanah tersebut dan nama mereka telah didaftarkan sebagai pemilik berdaftar. Plaintif-plaintif mendapati bahawa dalam Geran (Borang B1) (Jadual Keempat Belas Kanun Tanah Negara) terdapat pengendorsan Lot Untuk Orang Melayu. Terkilan, plaintif-plaintif memfailkan saman pemula (lampiran 1) bagi mendapatkan perintah-perintah untuk, antara lain (i) catatan Lot Untuk Orang Melayu untuk tanah tersebut adalah dibatalkan dengan serta-merta; dan (ii) defendan terhalang daripada mengendorskan catatan Lot Untuk Orang Melayu di atas surat hakmilik pendaftaran tanah tersebut. Isu utama yang timbul adalah sama ada defendan dibenarkan membuat pengendorsan Lot Untuk Orang Melayu atas ikatan surat hakmilik mengikut peruntukan undang-undang khususnya Kanun Tanah Negara ('Kanun').

Diputuskan (membenarkan lampiran 1 dengan kos):

(1) Pihak Berkuasa Negeri yang mempunyai bidang kuasa dalam urusan pentadbiran tanah perlu melaksanakannya mengikut peruntukan Kanun termasuk dalam menentukan sekatan kepentingan atau suratan hak milik tanah. Tindakan Pihak Berkuasa Negeri mencatatkan pengendorsan Lot Untuk Orang Melayu hanya berlaku di Negeri Kedah dan ianya tidak dilaksanakan di negeri lain. Tindakan Pihak Berkuasa Negeri dalam memutuskan pengendorsan Lot Untuk Orang Melayu lebih kepada polisi kerajaan dan ia tidak perlu dimasukkan dalam sekatan kepentingan (*Cayman Developments (K) Sdn Bhd v. Mohd Saad Long & Ors*, dirujuk). Mahkamah ini berpendapat tindakan Pihak Berkuasa Negeri yang menetapkan syarat kepentingan Lot Untuk Orang Melayu bercanggah dengan niat Parlimen ketika menggubal peruntukan s.124(5)(c) Kanun. (perenggan 9 & 10)

Kes-kes yang dirujuk:

Batu Tiga Quarry Sdn Bhd & Satu Lagi lwn. Pentadbir Tanah Seberang Perai Tengah Bukit Mertajam & Satu Lagi [2011] 1 LNS 1901 HC ***(dibezakan)***

Cayman Developments (K) Sdn Bhd v. Mohd Saad Long & Ors [1999] 3 CLJ 601 HC ***(diikuti)***

Yebet Saman & Yang Lain lwn. Foong Kwai Long & Yang Lain [2014] 6 CLJ 795 HC ***(dibezakan)***

Perundangan yang dirujuk:

National Land Code, s. 124(5)(c)

Bagi pihak plaintif-plaintif - Sharon Boo Pek Ying; T/n Syarikat Ng & Anuar

Bagi pihak defendan - Zabidah Ahmad; Pegawai Undang-undang, Pejabat Penasihat Undang-undang Negeri Kedah

Dilaporkan oleh Suhainah Wahiduddin

PENGHAKIMAN

Abu Bakar Katar PK:

[1] Melalui perjanjian sewa beli bertarikh 28 Ogos 2013 (eks. "THK-1"] plaintif-plaintif telah membeli harta yang dikenali sebagai Geran No. Hakmilik 54233, Lot 8 Seksyen 11, Bandar Lunas, Daerah Kulim, Kedah kira-kira 3449 kaki persegi bersama dengan bangunan perindustrian yang didirikan di atasnya (hartanah tersebut) daripada Evergreen Quality Wood Products Sdn Bhd (pemaju) dengan harga RM779,688.

[2] Plaintif-plaintif telah membayar penuh harga belian hartanah tersebut dan nama mereka telahpun didaftarkan sebagai pemilik berdaftar (eks. "THK-2"). Plaintif-plaintif mendapati dalam Geran (Borang B1) (Jadual ke-14, Kanun Tanah Negara 1965) dalam "Perkara-perkara Yang Melibatkan Hakmilik" terdapat pengendosan "Lot Untuk Orang Melayu".

[3] Plaintif-plaintif yang terkilan dengan tindakan defendan membuat pengendosan "Lot Untuk Orang Melayu" telah memfailkan saman pemula (lampiran (1)) bagi mendapatkan perintah-perintah yang berikut:

(1) Catatan "Lot Untuk Orang Melayu" dalam Geran No. Hakmilik 54233, Lot 8, Seksyen 11, Bandar Lunas, Daerah Kulim, Kedah Darul Aman (selepas ini dirujuk sebagai "Tanah tersebut") adalah dibatalkan dengan serta merta;

(2) Defendan adalah dihalang daripada untuk mengendorskan catatan "Lot Untuk Orang Melayu" di atas surat hakmilik pendaftaran tanah tersebut;

(3) bahawa kesemua pihak yang terlibat termasuk tetapi tidak terhad kepada defendan hendaklah mengambil segala langkah yang perlu dan sewajarnya untuk memberi kesan kepada perintah ini;

(4) Kos permohonan ini dan kos sampingan dibayar oleh Defendan kepada plaintif-plaintif; dan

(5) Perintah lain-lain yang difikir sesuai dan berpatutan oleh Mahkamah Yang Mulia.

[4] Permohonan plaintif-plaintif ini disokong oleh afidavit Tan Hai Kooi (lampiran (2)). Permohonan ini telah dibantah oleh defendan sebagaimana afidavit jawapan yang diikrarkan oleh Zulfatul Husna binti Zakaria, Pendaftar Surat-Surat Hakmilik Tanah Negeri Kedah Darul Aman di Pejabat Pengarah Tanah dan Galian, Negeri Kedah Darul Aman (lampiran (5)).

[5] Pihak-pihak telah memfailkan penghujahan bertulisnya dan pada 20 Oktober 2014, mahkamah ini telah membenarkan lampiran (1) dengan kos sebanyak RM500. Defendan yang terkilan dengan keputusan mahkamah ini telah memfailkan notis rayuan ke Mahkamah Rayuan, Malaysia.

[6] Mahkamah ini telah meneliti penghujahan bertulis pihak-pihak, mahkamah ini berpendapat isu utama ialah:

(a) Sama ada defendan dibenarkan membuat pengendosan "Lot Untuk Orang Melayu" atas ikatan suratan hakmilik mengikut peruntukan undang-undang khususnya Kanun Tanah Negara (Kanun itu).

Bagi Isu (a)

[7] Secara ringkasnya peguam defendan yang terpelajar telah menghujahkan Pihak Berkuasa Negeri mempunyai bidang kuasa untuk menetapkan sekatan kepentingan "Lot Untuk Orang Melayu" apabila pemaju membangunkan tanah berkaitan untuk projek pembinaan bangunan untuk kegunaan perusahaan. Mahkamah ini dirujukkan kes *Batu Tiga Quarry Sdn Bhd & Satu Lagi lwn. Pentadbir Tanah Seberang Perai Tengah Bukit Mertajam & Satu Lagi* [2011] 1 LNS 1901 dan *Yebet Saman & Yang Lain lwn. Foong Kwai Long & Yang Lain* [2014] 6 CLJ 795 sebagai nas sandarannya. Selanjutnya dihujahkan plaintif-plaintif yang membeli bangunan daripada pemaju menanggung risikonya sendiri apabila adanya pengendosan "Lot Untuk Orang Melayu". Plaintif-plaintif tidak boleh melalui pintu belakang bagi memohon pembatalan pengendosan daripada mahkamah.

[8] Sebaliknya peguam plaintif-plaintif yang terpelajar telah menghujahkan Pihak Berkuasa Negeri tidak mempunyai bidang kuasa untuk mengenakan syarat kepentingan "Lot Untuk Orang Melayu" atas hartanah tersebut kerana ianya tidak termasuk dalam kategori tanah, syarat nyata ataupun sekatan kepentingan yang dibenarkan dalam kanun itu. Peguam plaintif-plaintif yang terpelajar selanjutnya menghujahkan walaupun Pihak Berkuasa Negeri mempunyai bidang kuasa dalam hal pentadbiran tanah ianya seharusnya mengikuti peruntukan yang ada dalam Kanun itu.

[9] Mahkamah ini akur dan bersetuju Pihak Berkuasa Negeri mempunyai bidang kuasa dalam urusan pentadbiran tanah. Walau bagaimanapun ianya perlu dilaksanakan mengikut peruntukan Kanun itu termasuklah dalam menentukan sekatan kepentingan atas suratan hak milik tanah. Mahkamah ini bersetuju dengan hujahan peguam plaintif-plaintif yang terpelajar tindakan Pihak Berkuasa Negeri mencatatkan pengendosan "Lot Untuk Orang Melayu" hanya berlaku di Negeri Kedah dan ianya tidak dilaksanakan di negeri lainnya.

[10] Mahkamah ini berpendapat tindakan Pihak Berkuasa Negeri dalam memutuskan pengendosan "Lot Untuk Orang Melayu" lebih kepada polisi kerajaan dan ianya tidak perlu dimasukkan dalam sekatan kepentingan. Mahkamah ini merujuk kes *Cayman Developments (K) Sdn Bhd v. Mohd Saad Long & Ors* [1999] 3 CLJ 601 dalam menggarap isu yang hampir sama berkaitan sekatan kepentingan yang dikenakan oleh Pihak Berkuasa Negeri. Dalam kes *Cayman Developments (K) Sdn Bhd* (*supra*) Pihak Berkuasa Negeri telah mengenakan syarat kepentingan sebagaimana berikut:

> Menjual rumah-rumah yang dibina dengan harga kurang 5% daripada $25,000.00 ($23,750.00).

[11] YA Hishamudin Yunus H (pada ketika itu) dalam penghakimannya menyatakan:

> In my judgment, the State Authority has no power under sub-s. (5)(c) of the National Land Code to impose the requirement that I have mentioned on *Al-Bukhary* and *Cayman* when approving the application for conversion of land use of the land in question. The requirements regarding the price of each of the units to be sold to the public as well as the discount of 5% are not the kind of requirements envisaged by sub-s. 5(c) of the Code. In other words, the requirements are not within the powers of the State Authority to impose under that provision.

[12] Selanjutnya YA Hakim dalam penghakimannya menyimpulkan tindakan Pihak Berkuasa Negeri yang menetapkan syarat kepentingan bercanggah dengan niat Parlimen ketika menggubal peruntukan s. 124(5)(c) Kanun itu dan ianya *ultra vires*. Beliau dalam nadanya yang berhemah menzahirkan pandangannya sebagaimana yang berikut:

> I have no doubt whatsoever of the good intention of the State Authority, and that in prescribing the price and the discount, it certainly had in mind the interest of the low income section of the general public, who would constitute the potential buyers of the low-cost units. Yet, with the greatest respect, I do not think that Parliament, in enacting sub-s. (5)(c), had in mind to confer on the State Authority such a wide power so as to empower it to even fix the price of the low-cost units for the purpose of sale to potential buyers, let alone to prescribe any discount. In other words, the State Authority, acting under s. 124(5)(c), has no power or jurisdiction to impose requirements of such nature. The requirements imposed are, in my judgment, *ultra vires*. This being the case, *Cayman* was not obliged to comply with such requirements.

[13] Mahkamah ini dalam nada yang sama sependapat dengan YA Hishamudin Yunus H dalam kes *Cayman Developments (K) Sdn Bhd* (*supra*) dan berpendapat tindakan Pihak Berkuasa Negeri yang menetapkan syarat kepentingan "Lot Untuk Orang Melayu" ianya bercanggah dengan niat Parlimen ketika menggubal peruntukan s. 124(5)(c) Kanun itu.

[14] Mahkamah ini berpendapat kes-kes yang dirujuk oleh peguam defendan yang terpelajar iaitu kes *Batu Tiga Quarry Sdn Bhd & Satu Lagi* (*supra*) dan *Yebet Saman & Yang Lain* (*supra*) ianya tidak melibatkan sekatan kepentingan sebagaimana kes di hadapan mahkamah sekarang.

[15] Mahkamah ini juga merujuk kes-kes yang tidak dilaporkan yang melibatkan isu yang sama di mana mahkamah telah membenarkan permohonan pemilik berdaftar membatalkan pengendosan "Lot Untuk Orang Melayu". Sebagai rujukan diperturunkan kes-kes yang tidak dilaporkan sebagaimana yang dinyatakan dalam jadual di bawah ini:

Jadual

Bil	No Kes	Koram	Tarikh
1.	25-39-2000	YA Dato Balia Yusof B. Hj Wahi	8.5.2002
2.	24-1151-2000	YA Dato Allauddin Bin Dato Mohd Shariff	28.11.2000
3.	24-677-2001	YA Dato Abdul Kadir Bin Musa	1.1.2002
4.	24-507-2001	YA Dato Hasan Lah	15.8.2001
5.	24-736-2003	YA Dato Hasan Lah	7.3.2006
6.	25NCVC-1-9/2011	YA Puan See Mee Chun	20.2.2012
7.	24NCVC-104-08/2013	YA Tuan Abu Bakar Bin Katar	30.10.2013

[16] Mahkamah ini berpendapat pihak defendan semenjak tahun 2000 telah menerima keputusan mahkamah ini tanpa merayunya ke Mahkamah Rayuan, Malaysia. Mahkamah ini juga berpendapat peguam defendan yang terpelajar di akhir penghujahannya seolah-olah menerima apa jua keputusan mahkamah ini dan sekadar meminta plaintif-plaintif membayar fee pembatalan dan tiada kos. Peguam defendan yang terpelajar dalam hujahannya menyatakan:

> Sekiranya Mahkamah berpendapat, Mahkamah mempunyai kuasa untuk membatalkan endorsan "Lot Untuk Orang Melayu", Defendan memohon agar pembatalan ini tertakluk kepada pembayaran fi sebagaimana yang telah ditetapkan oleh Pihak Berkuasa Negeri dan tiada kos kepada Defendan.

[17] Berdasarkan alasan-alasan yang diperincikan di atas, mahkamah ini membenarkan lampiran (1) dengan kos sebanyak RM500.